

Bijlage 4. Behandeling van de adviezen, opmerkingen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve gedeeltelijke opheffing van de bescherming als monument van het neotraditioneel burgerhuis met tuinmuur en bijgebouw en de definitieve gehele opheffing van de tuin als stadsgezicht in Tongeren

Provincie: Limburg

Gemeente: Tongeren, 1ste afdeling, sectie C

Objectnummer: 4.02/73083/119.1

-

Dossiernummer: 4.001/73083/108.1

Omschrijving:

Neotraditioneel burgerhuis met tuin, tuinmuur en bijgebouw,
Pieelpoel 13

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden:

Brussel, ^{19/07/24}

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Si)
Getekend op: 2024-07-19 13:43:56 +02:0
Reden: ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

1. Advies uitgebracht voorafgaand aan de voorlopige opheffing

1.1. Advies uitgebracht door de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (VCOE)

Het advies werd gevraagd op 28 november 2023.

De VCOE gaf op 14 december 2023 een gunstig advies voor de voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als monument van het Neotraditioneel burgerhuis met tuinmuur en bijgebouw in Tongeren. De commissie gaf evenwel een ongunstig advies voor de voorlopige gehele opheffing van de tuin als stadsgezicht. Het advies maakt integraal deel uit van het opheffingsdossier.

Behandeling van het advies:

ALGEMENE BEDENKINGEN BIJ HET PROJECT 'SNELLE SCREENING'

Opmerking VCOE

Zoals gesteld vindt de commissie het een goede zaak dat werk wordt gemaakt van het evalueren en actualiseren van het beschermd bestand. Het verlies van erfgoedwaarden of het 'algemeen belang' kunnen echter niet zonder meer aangegrepen worden om beschermingen stop te zetten. De procedure vereist steeds een kritische afweging op basis van een eenduidig beoordelingskader, daarbij rekening houdend met de oorzaken van de problematische toestand van de bescherming. Zo benadrukt de parlementaire voorbereiding van het Onroerenderfgoeddecreet: 'In geen geval kan verwaarlozing of gebrek aan onderhoud door de (huidige of vorige) zakelijkrechthouder of beheerder aanleiding geven tot een wijziging of gehele of gedeeltelijke opheffing van de bescherming'. Bij inbreuken op het actief- en passiefbehoudsbeginsel kan een eventuele opheffing van bescherming dus enkel volgen als aangetoond is dat handhaving afgerond, uitgesloten of gehypothekeerd is. Wanneer handhaving in het verleden in gebreke bleef wordt de veroorzaker beloond voor wanbeheer.

Antwoord

In het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit wordt in de beheershistoriek steeds weergegeven of er sinds de bescherming een handhavingstraject gelopen werd op basis van het beheersarchief van het agentschap Onroerend Erfgoed en informatie van de afdeling Handhaving van het departement Omgeving. In de archieven kan soms niet teruggevonden worden waarom men na een inbreuk of een misdrijf destijds niet is overgegaan tot handhaving. Bij de snelle screening werd steeds nagegaan of de opstart van een handhavingstraject nog opportuun is of niet. Indien een handhavingstraject nog lopende is of opgestart kan worden, wordt er geen procedure tot opheffing van de bescherming opgestart.

Opmerking VCOE

Indien nog erfgoedwaarden overblijven moet het eventuele opheffingsvoorstel gebaseerd zijn op grondig en consistent vergelijkend onderzoek, zodat de noodzaak tot opheffing en het belang van het betreffende erfgoedobject in het globale Vlaamse beschermingsbestand steeds goed kan worden ingeschat. Daarbij is belangrijk om niet enkel de erfgoedwaarden toegekend op moment van bescherming te (her)evalueren, maar ook mogelijk bijkomende erfgoedwaarden die vanuit het hedendaagse perspectief van toepassing zijn.

Antwoord

De snelle screening van het beschermd bestand had als doel die beschermingen te detecteren die vandaag overduidelijk niet meer aan de hedendaagse selectiecriteria voor bescherming op Vlaams niveau voldoen. Het onderzoek omvatte geen uitgebreide studie per thema of typologie.

Waar er nog resterende erfgoedwaarden zijn, wordt door de evaluatie aan de hand van de criteria in het inhoudelijk dossier (3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming) en in het ministerieel besluit steeds aangetoond dat de opheffing van de bescherming evident is en er door de opheffing geen hiaat in het beschermde bestand ontstaat. Aangezien het een actuele evaluatie op basis van de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarden is, hanteert het agentschap steeds de huidige selectiecriteria zoals omschreven in het Onroerenderfgoedbesluit en de huidige erfgoedwaarden zoals omschreven in het Onroerenderfgoeddecreet.

Opmerking VCOE

4. Zonder kritische en eenduidige afweging ontstaan volgens de commissie gevaarlijke precedentes die eigenaars of gebruikers aanmoedigen om beschermingsplichten niet na te leven. Het kan bovendien aanleiding geven tot het in vraag stellen van beschermingen die wel nog toereikend zijn, met de uitholling van het eerdere beschermingsbeleid en het beschermingsinstrument tot gevolg. Vooral de ruime invulling van de rechtsgrond 'algemeen belang' - nochtans voornamelijk bedoeld ter afweging van strijdige ruimtelijke belangen - is in dat verband zorgwekkend. De parlementaire voorbereiding verduidelijkt dat deze mogelijkheid in geen geval een vrijgeleide mag zijn om het belang van een bescherming te ondermijnen.

Antwoord

Elk voorstel tot opheffing van de bescherming binnen het project van de evaluatie van het beschermde bestand werd grondig onderzocht, afgewogen en geëvalueerd. De uitgewerkte inhoudelijke dossiers met een overzicht van de individuele en specifieke beschermings- en beheershistoriek zijn hiervan het resultaat. Bij de opheffingen waar 'algemeen belang' als rechtsgrond voor de opheffing van de bescherming wordt gebruikt, wordt de opheffing bijkomend grondig gemotiveerd door het beschermde goed af te wegen aan de huidige selectiecriteria en erfgoedwaarden. Hierbij wordt aangetoond dat het beschermde goed in haar huidig voorkomen onvoldoende erfgoedwaarde heeft voor een bescherming op Vlaams niveau en de opheffing geen hiaat binnen het beschermde bestand veroorzaakt.

Opmerking VCOE

De commissie stelt verder vast dat in het betreffende project de rechtsgrond 'algemeen belang' ook wordt ingeroepen wanneer onoordeelkundige werken, al dan niet vergund, werden uitgevoerd, zelfs wanneer niet alle erfgoedwaarden verdwenen zijn, en dat er niet altijd een passend onderscheid wordt gemaakt tussen de evaluatie van een beschermd monument en van een beschermd stads- of dorpsgezicht of cultuurhistorisch landschap.

Antwoord

De rechtsgrond 'de erfgoedwaarden zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan' (Art. 6.2.1., 1^o) veronderstelt een volledig en onherroepelijk verlies en wordt enkel gebruikt wanneer de erfgoedwaarden volledig verdwenen zijn. De rechtsgrond 'algemeen belang' wordt gebruikt wanneer het onroerende goed nog erfgoedwaarden heeft, maar waarbij deze na toetsing aan de selectiecriteria onvoldoende blijken om een bescherming op Vlaams niveau te verantwoorden. Het klopt dus dat in sommige gevallen het onroerend goed nog erfgoedwaarden heeft, al dan niet na onoordeelkundige (vergunde) werken. Door deze resterende erfgoedwaarden te erkennen en te omschrijven aan de hand van de selectiecriteria kunnen deze erfgoedwaarden nog gevrijwaard worden door bijvoorbeeld het onroerende goed vast te stellen in de inventaris.

Bij de evaluatie van het beschermde bestand vertrok het agentschap Onroerend Erfgoed vanuit het beschermingsstatuut waarin het goed beschermd werd en de afbakening. Bij een onroerend goed beschermd als stads- of dorpsgezicht werd bijvoorbeeld niet gekeken naar het interieur, maar naar de verschillende beschermde onderdelen van de site en hun relatie tot elkaar. Bij een beschermd cultuurhistorisch landschap werden de landschappelijke erfgoedkenmerken en

-elementen afgewogen enz. In sommige gevallen werd vastgesteld dat het goed beter beschermd wordt onder een ander statuut of met een andere afbakening waardoor de erfgoedwaarden beter gevrijwaard kunnen worden. In die gevallen gaat de opheffing van de bescherming gepaard met een nieuwe bescherming.

Opmerking VCOE

De commissie uit bijgevolg haar bezorgdheid over de uitvoering van een 'snelle screening'. De nadruk ligt hier op het afsluiten van dossiers die in het verleden misliepen, zonder dat er een expliciet afwegingskader of breder (beleids)kader is voor de actualisering van beschermingen. De vrees bestaat dat – los van de al dan niet terecht opheffingen – dit een verkeerd signaal geeft naar eigenaars en gebruikers van beschermd erfgoed, te meer gezien thematisch-typologische evaluaties en aanvullende beschermingen uitblijven. De commissie dringt aan in communicatie omtrent opheffingen steeds duidelijk te maken dat verwaarlozing of wederrechtelijke ingrepen hiertoe geen aanleiding kunnen geven.

Antwoord

De Beleidsnota Onroerend Erfgoed (2019-2024) van minister Matthias Diependaele, bevoegd voor onroerend erfgoed, kondigde aan dat we het huidige beschermde bestand zullen evalueren op basis van de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarden. Om te voldoen aan de maatschappelijke vraag om op korte termijn door het volledige pakket beschermd erfgoed te gaan, werkte het agentschap vanaf juli 2021 tot december 2022 aan de 'snelle screening' van het beschermde bestand. Deze snelle screening had als doel om op een termijn van anderhalf jaar die beschermingen te detecteren die vandaag overduidelijk niet meer aan de hedendaagse selectiecriteria voor bescherming voldoen. Een doorgedreven thematisch of typologische afweging was in dit tijdsbestek niet mogelijk. Door de typologische opdeling van het te onderzoeken pakket, werd het wel mogelijk enige vergelijking door te voeren. In dit opzicht werd bij elk voorstel voor opheffing ook nagegaan of de opheffing geen hiaat in het beschermde bestand veroorzaakte.

Tijdens de evaluatie werd steeds bekeken of er nog een lopend handhavingstraject was en of in een bepaald dossier nog handhaving mogelijk was. Voor deze dossiers wordt dan ook geen opheffingsprocedure opgestart. Dit staat ook opgenomen in het eindrapport van de snelle screening (<https://oar.onroenderfgoed.be/publicaties/OAOE/267/OAOE267-001.pdf>).

Bovendien is in alle communicatie over dit project opgenomen dat wanneer er sprake is van verwaarlozing, het agentschap in eerste instantie inzet en aanstuurt op een handhavingstraject. Op de website van het agentschap Onroerend Erfgoed wordt duidelijk gecommuniceerd: *"Wanneer er sprake is van verwaarlozing, dan zullen we eerder aansturen op herstel of een schadevergoeding."* (<https://www.onroenderfgoed.be/procedure-tot-opheffing>). Op het titelblad van het aanvraagformulier tot opheffing van een bescherming staat *"Opgelet! In geen geval kan verwaarlozing of gebrek aan onderhoud aanleiding geven tot een opheffing van de bescherming."*

Opmerking VCOE

5. Bijkomend verwijst de commissie naar haar vorige adviezen voor wat betreft de lessen die te trekken zijn uit opheffingsdossiers. De lopende evaluatie van het beschermde bestand zou ook aangegrepen moeten worden om beschermingen die bedreigd zijn prioritair te vrijwaren, en hierover publiek te communiceren.

Antwoord

De evaluatie van het beschermde bestand heeft er ook voor gezorgd dat bepaalde sites opgemerkt werden waar recent werken werden uitgevoerd zonder toelating of vergunning of waar er sprake is van verwaarlozing van het beschermde goed. Deze dossiers worden vandaag opgevolgd. Het publiek communiceren van deze trajecten wordt echter niet beschouwd als een goed uitgangspunt voor een constructieve dialoog met de zakelijkrechthouders.

Daarnaast voerde het agentschap een analyse uit op onze databanken om na te gaan voor welke beschermde monumenten gedurende de afgelopen tien jaar geen toelatingen of premies werden aangevraagd. Dat kan immers een signaal zijn dat er mogelijk een verwaarlozingsproblematiek speelt. Dit kadert in het streven naar een proactieve handhaving. Voor ongeveer 2.000 beschermde monumenten bleek geen toelatings- of premie-aanvraag beschikbaar. Deze lijst is de vertrekbasis om te bepalen voor welke monumenten verdere actie aangewezen is. Niet in alle gevallen zal er immers effectief een probleem zijn. Tegen 30 november 2023 zal het agentschap de lijst van beschermde monumenten zonder beheersacties in de voorbije tien jaar verder verfijnen. Bovendien gaat het agentschap een studie proactieve handhaving opnemen.

OPMERKINGEN OP HET DOSSIER. OPHEFFING BESCHERMING: BIJGEBOUW EN TUIN VAN EEN BURGERHUIS IN TONGEREN (MONUMENT & STADSGEZICHT)

Opmerking VCOE

6. Het Neotraditioneel burgerhuis met tuinmuur en bijgebouw, Piepelpoel 13, is bij ministerieel besluit van 23 mei 2002 beschermd als monument omwille van de historische waarde. De tuin van het burgerhuis is bij hetzelfde besluit beschermd als stadsgezicht omwille van de historische waarde.

De betreffende site werd beschermd als een ensemble, bestaande uit een Neotraditioneel burgerhuis met lagere achterbouw en een bijgebouw in een kleine tuin. Vóór 2015 werd het als monument beschermde bijgebouw (tuinberging) grotendeels afgebroken. De als stadsgezicht beschermde tuin is na gunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed verhard en bebouwd met een archiefruimte.

7. Het is de commissie onduidelijk waarom men er niet in slaagde om de vrijwaring van de erfgoedwaarde van deze site beter af te dwingen. Het kan immers niet de bedoeling zijn dat goedgekeurde werken vervolgens aangegrepen worden om een bescherming stop te zetten. De commissie betreurt dit gebrek aan gepast beheer.

De commissie erkent evenwel dat de erfgoedwaarde van het ruïneuze bijgebouw onherstelbaar aangetast is. Een herstel of reconstructie is niet meer mogelijk. Door de sloop van dit bijgebouw en de nieuwe bebouwing is ook de ensemblewerking tussen het monument en de tuin verstoord. De volledig verharde tuinzone is nog weinig leesbaar als historische stadstuin.

De commissie is wel van oordeel dat het integrale perceel deel uitmaakt van het historische pand. Langsheen de Corversstraat blijft de tuinmuur beschermd als historisch element. Het ommuurde perceel situeert zich bovendien op de hoek van een straat met nog diverse 19de-eeuwse panden en hangt visueel samen met de aangrenzende tuinpercelen die eveneens beschermd zijn als stadsgezicht. In dat opzicht pleit de commissie voor een behoud van de betreffende bescherming als stadsgezicht. Minstens dient de voormalige tuinzone vastgelegd te worden als overgangszone met bijzondere voorschriften.

De erfgoedwaarde van het Neotraditioneel burgerhuis en de tuinmuur staat niet ter discussie. De bescherming als monument van deze delen blijft dan ook behouden.

Antwoord

Elk voorstel tot opheffing van de bescherming binnen het project van de evaluatie van het beschermde bestand werd grondig onderzocht, afgewogen en geëvalueerd. De uitgewerkte inhoudelijke dossiers met een dossiereigen overzicht van de beschermings- en beheershistoriek zijn hiervan het resultaat. In sommige gevallen werd vastgesteld dat het goed beter beschermd

wordt onder een ander statuut of met een andere afbakening waardoor de erfgoedwaarden beter gevrijwaard kunnen worden. In die gevallen gaat de opheffing van de bescherming gepaard met een nieuwe bescherming.

Het uitbreiden van de huidige bescherming als monument is enkel verantwoord als het uit te breiden deel intrinsieke erfgoedwaarden heeft. Bovendien komt een uitbreiding van de bescherming procedureel neer op een nieuwe bescherming van de site als monument en de opheffing van de oude bescherming.

Volgens de Memorie van Toelichting (p. 21, definitie 43°) geeft een overgangszone, binnen het kader van de bescherming van een onroerend goed, aan een aangrenzend gebied bijzondere of aanvullende voorschriften waardoor de bescherming beter kan worden gewaarborgd. De overgangszone sluit onmiddellijk aan bij het beschermd onroerend erfgoed. Een overgangszone heeft een belangrijke visueel-ruimtelijke component en/of omvat gebieden of voorwerpen, die een belangrijke functionele drager zijn voor het beschermde onroerend erfgoed.

Een overgangszone heeft dus geen eigen erfgoedwaarde maar een ondersteunende functie bij het beschermde goed. Een overgangszone wordt dus enkel ingesteld vanuit een specifieke beheersdoelstelling met bijhorende voorschriften. Het is echter onduidelijk welke beheersdoelstellingen of bijzondere of aanvullende voorschriften in deze overgangszone noodzakelijk zouden zijn om de erfgoedwaarden van het monument te waarborgen. De huidige aanleg van de tuin met verharding ondersteunt de erfgoedwaarden van het burgerhuis niet en creëert geen meerwaarde voor het beschermde monument.

Bovendien kan een overgangszone niet toegevoegd worden aan een bestaande bescherming. Dit vraagt de opstart van een nieuwe beschermingsprocedure als monument met bijhorende overgangszone.

Conclusie: het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

1.2. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige opheffing

Het uitgebrachte advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. Het inhoudelijk dossier noch het ministerieel besluit werden aangepast.

2. Opmerkingen en bezwaren uitgebracht na de voorlopige opheffing en voorafgaand aan de definitieve opheffing

2.1. Openbaar onderzoek en hoorrecht

De Stad Tongeren organiseerde het openbaar onderzoek van 01 mei 2024 tot en met 31 mei 2024.

Geen enkele zakelijkrechthouder beriep zich op het hoorrecht en vroegen gehoord te worden door het agentschap.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend. Het proces-verbaal maakt integraal deel uit van het opheffingsdossier.

2.2. Conclusie

De adviezen uitgebracht na de voorlopige opheffing en voorafgaand aan de definitieve opheffing hebben geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. Het inhoudelijk dossier noch het ministerieel besluit werden aangepast na de voorlopige opheffing.